



Prefeitura de Goiânia
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação
Gabinete do Secretário

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 1, 30 DE MARÇO DE 2023

Dispõe sobre os procedimentos administrativos para a concessão da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU e dá outras providências.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO, no uso de suas atribuições estabelecidas na Lei Complementar nº. 335/2023 e nos termos da Seção IV do Capítulo II do Título IV da Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022,

RESOLVE:

Art. 1º Esta Instrução Normativa estabelece os procedimentos administrativos para a concessão de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU, nos termos da Seção IV do Capítulo II do Título IV da Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022.

Art. 2º A transformação do solo rural em urbano no Município de Goiânia ocorrerá via processo administrativo específico, a serem realizadas em três etapas, quais sejam:

I. Certidão de Localização da Área em OOAU conforme mancha demarcada no Anexo XI da Lei Complementar 349/2022;

II. Análise da possibilidade de concessão da OOAU com pagamento da primeira parcela e assinatura de Termo;

III. Aprovação de parcelamento, condomínio de lotes ou empreendimento edificado, para fins de integração da área em Macrozona Construída.

Parágrafo único. A competência para análise e condução dos processos administrativos para concessão de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU será do órgão municipal de planejamento urbano.

Art. 3º São considerados como interessados para a autuação de processo administrativo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU:

I. proprietário; ou

II. procurador legalmente constituído para tal fim.

Art. 4º Para a consolidação da primeira etapa descrita no inciso I do Art. 2º, o interessado deverá autuar processo de Certidão de Localização de Área para Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU, com a apresentação dos seguintes documentos:

I. Documento pessoa física ou jurídica;

II. Certidão de Registro do Imóvel atualizada;

III. Foto aérea da localização da área; e

IV. Levantamento topográfico da área em arquivo digital, georreferenciado conforme sistema de referência SIRGAS 2000, na projeção UTM.

Art. 5º Para a consolidação do previsto no inciso II do art. 2º, o interessado deverá autuar processo de análise da possibilidade de concessão da OOAU, com a apresentação da seguinte documentação:

I. Documento pessoa física ou jurídica;

II. Requerimento solicitando a concessão da OOAU com a informação do tipo de uso desejado para a área, conforme Anexo único;

III. Certidão de Registro do Imóvel atualizada;

IV. Certidão de Localização de Área em OOAU emitida anteriormente e dentro da validade.

V. Planta Topográfica Planialtimétrica Cadastral, devidamente georreferenciada no sistema de referência atual acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

VI. Documento da AMMA contendo atestando que não há características ambientais que desqualificam a utilização da área.

Art. 6º O processo previsto no inciso II do art. 2º contendo a documentação citada no art. 5º será encaminhado ao Comitê Técnico de Análise de Uso e Ocupação do Solo – COMTEC, para a análise técnica quanto à possibilidade de concessão da OOAU conforme avaliação da documentação apresentada e dos requisitos descritos nos arts. 118 e 119 da Lei Complementar nº 349, de 2022.

Parágrafo único. Procedida a análise e a avaliação de que trata o caput deste artigo, o COMTEC deverá expedir parecer técnico quanto à:

I. possibilidade de concessão da OOAU, em que o processo administrativo será encaminhado para que seja elaborado Termo de Compromisso pela Chefia de Advocacia Setorial – CHEADV c/c cálculo da contrapartida financeira pela Gerência do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – GERFMD do órgão municipal de planejamento urbano; ou

II. impossibilidade de concessão da OOAU, ocasião em que o processo administrativo será encaminhado para ciência do interessado, concedendo-lhe prazo de 15 (quinze) dias para interposição de recurso, sob pena de arquivamento.

Art. 7º No caso da análise técnica concluir pela impossibilidade, conforme inciso II do art. 6º de concessão da OOAU, caberá recurso administrativo dirigido ao Secretário do órgão municipal de planejamento urbano, que manifestará no prazo de cinco dias úteis, ouvida a Diretoria de Planejamento e Gestão do Plano Diretor – DIRPLA.

Art. 8º Constatada a possibilidade de concessão da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU, o interessado deverá realizar o pagamento da primeira parcela conforme previsto no § 5º do artigo 249 da LC 349/2022, e assinar o Termo de Compromisso que, após assinado, será providenciada a publicação do Extrato do Termo de Compromisso no Diário Oficial do Município.

Art. 9º Posteriormente à publicação do Extrato do Termo de Compromisso e para a consolidação da terceira etapa descrita no inciso III do Art. 2º, o interessado deverá autuar processo administrativo específico de acordo com a finalidade do empreendimento:

I. consulta de possibilidade de parcelamento do solo, caso o empreendimento a ser implantado no imóvel seja um loteamento do solo; ou

II. informação de uso do solo seguido de aprovação de projeto, caso o empreendimento a ser implantado no imóvel seja um condomínio de lotes ou um empreendimento edificado.

§ 1º Aplicar-se-á aos projetos arquitetônicos e urbanísticos em imóveis situados na OOAU os parâmetros urbanísticos e/ou demais normas pertinentes que sejam inerentes à Macrozona Construída, conforme a unidade territorial denominada área de adensamento básico com preponderância das áreas ambientais.

§ 2º O interessado deverá informar no processo administrativo específico de aprovação do loteamento, condomínio de lotes ou empreendimento, o parecer técnico de que trata a possibilidade de concessão da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU.

§ 3º Será obrigatório o loteamento do solo prévio à implantação de condomínio de lotes ou empreendimento edificado que venham a ocupar terreno com área igual ou superior a 62.500m² (sessenta dois mil e quinhentos metros quadrados).

§ 4º Para fins de aplicação desta Instrução Normativa e análise de possibilidade de concessão de OOAU pelo COMTEC, entender-se-á por empreendimento edificado a edificação ou conjunto de edificações, cuja área ocupada pela atividade ou pela edificação seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) da área total do terreno e, ainda, que sejam ocupadas nos seguintes formatos:

- I. Área Especial de Interesse Social, Econômico, Urbanístico e/ou Ambiental;
- II. Conjunto Residencial;
- III. Equipamento Especial de Caráter Regional;
- IV. Habitação de Interesse Social; e/ou
- V. Projeto Diferenciado de Urbanização (PDU).

Art. 10. O cálculo da contrapartida financeira deverá ocorrer nos termos do §§ 2º a 4º do art. 249 da Lei Complementar nº 349, de 2022.

§ 1º O valor previsto no caput deste artigo, não dispensa as cobranças das demais taxas para a avaliação do pedido da OOAU.

§ 2º A falta ou atraso no pagamento do valor da OOAU ou de quaisquer de suas parcelas ocasionará a inscrição de débito na dívida ativa do Município.

Art. 11. Publicado o Decreto de Aprovação de Loteamento do Solo ou emitido o Alvará de Construção, o interessado deverá anexar cópia do ato administrativo no processo administrativo de concessão da OOAU para adequação dos Anexos da Lei Complementar nº 349, de 2022.

§ 1º Somente poderão ser emitidos:

- I. O Decreto de Aprovação de Loteamento do Solo e o Alvará de Construção, após a apresentação da cópia do comprovante de pagamento da primeira parcela da contrapartida financeira da OOAU e assinatura do Termo de Compromisso; ou
- II. O Termo de Vistoria do loteamento aprovado ou Certidão de Conclusão de Obras – CCO, após a apresentação da cópia do comprovante de pagamento das 05 (cinco) parcelas da contrapartida financeira da OOAU.

§ 2º A atualização mencionada no caput deste artigo referir-se-á exclusivamente à adequação dos mapas e delimitações de limites e confrontações, a fim de se incluir na Macrozona Construída o imóvel contemplado com a OOAU.

§ 3º Caso o loteamento não seja levado a registro no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de emissão do Decreto de Aprovação de Loteamento do Solo, o referido imóvel perderá o direito da OOAU anteriormente concedida.

§ 4º Na ocorrência da hipótese prevista no § 3º, caso que irá o direito da OOAU, um novo procedimento deverá ser instaurado pelo interessado, não se aproveitando os atos e os valores pagos no processo anterior.

Art. 12. Esta Instrução Normativa entrará em vigor na data de sua publicação.

Goiânia, 30 de março de 2023.

VALFRAN DE SOUSA RIBEIRO
Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Habitação



Documento assinado eletronicamente por **Valfran De Sousa Ribeiro**,
Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, em
30/03/2023, às 17:07, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
<https://www.goiania.go.gov.br/sei> informando o código verificador **1411201**
e o código CRC **82B02DA7**.

Avenida do Cerrado, nº 999, APM-09, Bloco E, 1º andar
- Bairro Park Lozandes
CEP 74884-900 Goiânia-GO

Referência: Processo Nº 23.28.000001171-8

SEI Nº 1411201v1